

Verhandelt
zu [●], am [●] 2024

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin
Lisa Schumacher

mit dem Amtssitz in Bad Dürkheim,
zu Bad Dürkheim an der Geschäftsstelle Amtsplatz 1

erschieden heute:

1. Stadt Bad Dürkheim, Mannheimer Straße 24, 67098 Bad Dürkheim
hier vertreten durch
Frau Andrea Kaiser, geb. Mutz, geb. am 30. März 1971, Amtsrat in Bad Dürkheim, dienstansässig
Mannheimer Straße 24, 67098 Bad Dürkheim, von Person bekannt,
als Vertreterin ohne Vertretungsmacht, vorbehaltlich der Genehmigung in grundbuchmäßiger
Form,

– nachstehend „Grundstückseigentümerin“ genannt –

2. Frau/Herr [●], geboren am [●], geschäftsansässig [●],
nicht in eigenem Namen handelnd, sondern
[aufgrund Vollmacht vom [●], die bei der heutigen Beurkundung im Original vorlag und von der
eine Kopie, deren Übereinstimmung mit dem Original der Notar hiermit beglaubigt, dieser Ur-
kunde beigefügt wird]
für die
[●], Geschäftsanschrift [●]; Postanschrift: [●], eingetragen im Handelsregister [●]

– nachstehend „Erbbauberechtigte“ genannt –.

Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigte werden nachstehend jeweils auch „Partei“ oder zusam-
men die „Parteien“ genannt.

Die Erschienenen wiesen sich gegenüber dem Notar durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise aus.

[Bescheinigung des Notars gemäß § 21 BnotO soweit erforderlich]

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege.

Über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz belehrt, erklärten die Erschienenen, dass die von ihnen vertretenen Parteien bei dem vorliegend zu beurkundenden Geschäft auf eigene Rechnung handeln. Keiner der wirtschaftlich Berechtigten sei eine politisch exponierte Person, ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person im Sinne des Geldwäschegesetzes.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

Erbbaurechtsvertrages

Teil A – aufschiebende Bedingung

1. Dieser Vertrag – mit Ausnahme der nachstehend genannten Regelungen – wird unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Fronhof II, 1. Teiländerung Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ geschlossen.
2. Folgende Regelungen dieses Vertrages werden abweichend davon bereits jetzt unabhängig vom Eintritt der aufschiebenden Bedingung unmittelbar mit Abschluss dieses Erbbaurechtsvertrages wirksam: Teil B Ziff. VI Nr. 1, Ziff. VIII Nr. 6, Ziff. IX, X, sowie XIII bis XV.
3. Sofern die aufschiebende Bedingung nicht spätestens bis zum [zwei Jahre nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages] eingetreten ist, gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig nicht erfüllt und dieser Vertrag gilt endgültig als nicht wirksam geworden.
4. Der Erbbauberechtigte ist jedoch berechtigt, auf das Erfordernis des Eintritts der in Teil A Ziff. 1 geregelten aufschiebenden Bedingung durch schriftliche Mitteilung gegenüber der Grundstückseigentümerin zu verzichten. In diesem Fall gilt die aufschiebende Bedingung mit Zugang der Mitteilung bei der Grundstückseigentümerin als eingetreten.

Teil B – Erbbaurechtsvertrag

I.

Grundbuchstand

Der Notar hat das elektronische Grundbuch des Amtsgerichts Bad Dürkheim von Bad Dürkheim Blatt [●] am [●] eingesehen.

Dort ist im Eigentum des Grundstückseigentümers folgende Grundstücke – nachstehend auch als „Erbbaugrundstücke“ bezeichnet – eingetragen:

- 1) Grundbuch v. Bad Dürkheim Blatt 10094, Gemarkung Bad Dürkheim
lfd. Nr. 41, Flurst. 9223, Verkehrsfläche, Waldfläche, Friedelsheimer Straße zu 893 m²
und
- 2) Grundbuch v. Bad Dürkheim Blatt 1812, Gemarkung Bad Dürkheim,
lfd. Nr. 37, Flurst. 9225, Betriebsfläche Fronhofallee zu 1.992 m²
lfd. Nr. 45, Flurst. 9270/2, Betriebsfläche Fronhofallee zu 5.878 m²
lfd. Nr. 67, Flurst. 9270/3, Betriebsfläche Thymianweg zu 1.067 m²

Die Grundstücke sind in Abteilung II und III lastenfrei.

II.

Bestellung des Erbbaurechts

Die Grundstückseigentümerin bestellt hier mit der Erbbauberechtigten an den in Abschnitt I. genannten Grundstücken ein

Gesamterbbaurecht

[Kommentar: Es ist angestrebt, die Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zu vereinigen. Dann würde kein Gesamterbbaurecht bestellt sondern ein einfaches Erbbaurecht.]

im Sinn des Gesetzes über das Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrags zu haben. Das Erbbaurecht erhält den in Abschnitt II. dieser Urkunde bezeichneten dinglichen Inhalt.

Die Vertragsfläche umfasst insgesamt 9.830 m². [Kommentar: Größe wird gegebenenfalls angepasst.]

§ 1

Bauwerk, Nebenflächen, Änderungen

1. Bauwerk, Nebenflächen

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet auf der vom Erbbaurecht betroffenen Vertragsfläche auf seine Kosten einen Vollsortimentssupermarkt zzgl. Nebengebäuden in Übereinstimmung mit den zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften und nach Maßgabe eines vom Grundstückseigentümer und der zuständigen Baubehörde zu genehmigenden Bauplanes zu errichten und zu betreiben.

2. Nebenfläche

Das Erbbaurecht erstreckt sich auf die für die Baulichkeiten nicht erforderlichen Teile der Grundstücke, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

3. Änderungen des Verwendungszwecks

Eine Änderung des in Abs. 1 vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 2

Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

1. Bauerrichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, für die in Abschnitt II. § 1 genannten Gebäude und baulichen Anlagen

- a) innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung einen vollständigen Bauantrag bei der zuständigen Gemeinde zu stellen und
- b) innerhalb von **[zwei Jahren]** nach Erteilung der hierfür erforderlichen Baugenehmigung betriebsbereit zu errichten und zu betreiben.

[Kommentar: Die zwei Jahre sind der Maximalzeitraum, bitte gegebenenfalls einen geringeren Zeitraum eintragen.]

Falls sich der Betrieb der Gebäude aus Gründen verzögert, die der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat, kann die Grundstückseigentümerin auf Verlangen des Erbbauberechtigten die Frist um den entsprechenden Zeitraum verlängern.

Die Pflicht zur bezugsfertigen Errichtung der in Abschnitt II. § 1 genannten Gebäude und baulichen Anlagen ist erst dann erfüllt, wenn der nach Abschnitt II § 1 zu errichtende Vollsortimentssupermarkt in Betrieb geht.

Der für das vorbezeichnete Bauvorhaben erforderliche Baugenehmigungsantrag (einschließlich Planung hierzu) bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Bauvorhaben den vorstehenden Regelungen unter Abschnitt II. § 1 Abs. 1 der Urkunde entspricht. Nach deren Erteilung sind dem Eigentümer die der Bauausführung zugrunde liegenden Baupläne mit Baubeschreibung samt Baugenehmigung (jeweils in Kopie) zu übergeben.

Bei der Ersterrichtung gilt die Zustimmung unter den Voraussetzungen von Abschnitt II. § 6 Abs. 3 als erteilt.

2. Bauausführung

- a) Die Bauwerke sind unter Verwendung von aus Sicht eines Normalverbrauchers guten und dauerhaften Baustoffen und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften sowie der im Zeitpunkt des Baugenehmigungsantrags gültigen DIN-Normen zu erstellen.
- b) Der Eigentümer ist berechtigt, die Baustelle jederzeit zu besichtigen.

3. Instandhaltung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in gutem Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

§ 3

Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist jährlich nach vorheriger Absprache berechtigt, den Grundbesitz und die Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen und auf ihren Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen bzw. prüfen zu lassen. Bei berechtigten Beanstandungen ist der Grundstückseigentümer solange zu mehrfacher Besichtigung berechtigt, bis die Mängel bzw. die vertragswidrige Verwendung behoben sind.

§ 4

Verkehrssicherungsverpflichtung

1. Versicherung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundbesitz befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Leitungswasser- sowie Elementarschäden in Form einer Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern, sowie eine Gebäudehaftpflicht einschließlich Gewässerversicherung (Schäden an Boden und Gewässer) abzuschließen. Die Versicherungen sind während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

Wegen der Verkehrssicherungspflicht bleibt es beim Gesetz, bzw. gilt schuldrechtlich Abschnitt VI. Abs. 3.

2. Ersatzvornahme

Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherungen selbst zu sorgen.

3. Wiederaufbau

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalles dem Grundstückseigentümer das Schadensereignis unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Eintritt des Schadensereignisses im ursprünglichen Zustand wiederaufzubauen bzw. wiederherzustellen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei vollständigen Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind; ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat. Für den Wiederaufbau gelten die Zustimmungspflichten nach Abschnitt II. §§ 1 und 2.

§ 5

Lastentragung

1. Öffentliche Lasten

Der Erbbauberechtigte trägt ab Besitzübergang alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundbesitzes und des Erbbaurechts, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kaminkehrerkosten.

2. Privatrechtliche Lasten

Der Erbbauberechtigte trägt auch alle privatrechtlichen Lasten der Erbbaugrundstücke und des Erbbaurechts. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen und künftigen grundbuchmäßigen Belastungen der Grundstücke, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.

3. Erschließungskosten

Der Erbbauberechtigte hat alle mit der Erschließung zusammenhängenden Kosten sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. sonstigen Vorschriften hierzu zu tragen. Hierzu sind schuldrechtliche abweichende Vereinbarungen für die Ersterschließung in Abschnitt V. enthalten.

§ 6

Zustimmungserfordernis

1. Zustimmungsvoraussetzung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

- a) Zur Veräußerung des Erbbaurechts; hierunter fällt auch die teilweise Übertragung des Erbbaurechts an natürliche wie juristische Personen, was klarstellend angemerkt wird;

- b) Zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhaltes eines dieser Rechte, wenn die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält;
- c) Zur Errichtung (Abschnitt II. § 2 Abs. 1), zu wesentlichen Veränderungen oder zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäude im Sinne von Abschnitt II. § 1 Abs. 1 und der Nebenanlagen sowie zu der Änderung des in Abschnitt I. § 1 Abs. 1 und § 1 Abs. 3 genannten Verwendungszwecks.

2. Zustimmungspflicht

Der Grundstückseigentümer kann unbeschadet des § 7 ErbbauRG die Zustimmung zu einer Veräußerung versagen, wenn der Erwerber nicht unter Übernahme sämtlicher Verpflichtungen in den gegenwärtigen Vertrag eintritt und/oder sich nicht wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie etwaiger Erhöhungen und Anpassungen gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Für Abs. 1 a) und b) gilt im Übrigen § 7 ErbbauRG. Für die übrigen Eigentümerzustimmungen gemäß dieser Urkunde gilt dies entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

3. Zustimmungsfrist

Die Zustimmung gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Anfrage des Erbbauberechtigten oder sonstiger Antragsberechtigter unter Angabe von Gründen durch den Eigentümer verweigert wird. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist diese Frist angemessen, höchstens jedoch um weitere zwei Monate seit Eingang der Anfrage, zu verlängern.

Klargestellt wird, dass eine Zustimmung zur Belastung nicht auch eine Zustimmung zu einer Versteigerung beinhaltet.

4. Zustimmungsförm

Die Zustimmung zu Abs. 1 a) und b) muss zumindest in grundbuchmäßiger erteilt werden. Die Zustimmung zu Abs. 1 c) sowie sonstige Zustimmungen müssen zumindest schriftlich erteilt werden.

§ 7

Vertragsdauer

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet nach 40 Jahren seit der Eintragung.

Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die Gebäulichkeiten und baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Anfallende Vollzugskosten trägt der Erbbauberechtigte.

§ 8

Heimfall, Vertragsstrafe

1. Heimfallgründe

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in Abschnitt II. §§ 1 bis 6 (ohne § 6 Abs. 1 a) und 1 b)) und Abschnitt VI. Abs. 3 und 4 dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung schuldhaft zuwiderhandelt, oder
- b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und nicht innerhalb von 2 Monaten danach wieder aufgehoben wird, oder
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder
- d) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von insgesamt 2 Jahresraten im Rückstand ist, oder
- e) wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert;
- f) wenn der Erbbauberechtigte den Verwendungszweck des Erbbaurechts entgegen § 1 ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers ändert, oder.
- g) der Erwerber des nicht gemäß Abschnitt IX. Abs.1 dieses Vertrages in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen eingetreten ist.

Bei wiederholtem Eintritt eines der vorbezeichneten Fälle entsteht der Heimfallanspruch jeweils neu, auch wenn er früher nicht geltend gemacht wurde. Ein entstandener Heimfallanspruch erlischt, wenn der Heimfallgrund vor seiner Geltendmachung entfallen ist.

2. Anrechnung auf Vergütung

Übernimmt der Grundstückseigentümer im Rahmen des Heimfalls gemäß §§ 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die nach Abschnitt II. § 9 zu zahlende Vergütung anzurechnen. Übersteigen diese die Vergütung bzw. Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschüssigen Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

3. Bestehende Vormerkungen aus Kaufverträgen

Eine Vormerkung aus einem Kaufvertrag bleibt dann bestehen, wenn zu diesem Kaufvertrag keine Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig war, oder diese erteilt wurde, bzw. ist neu zu bestellen; der Kaufvertrag gilt gegenüber dem Grundstückseigentümer weiter. Dieser hat alternativ das Wahlrecht, in den Kaufvertrag einzutreten oder den Heimfall zugunsten des Käufers auszuüben; die Ausübung des Heimfalls darf erst erfolgen, wenn vorher oder gleichzeitig die für die Neueintragung des Vormerkungsberechtigten nötigen Bewilligungen dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben werden und die Wahrung des Rangs der bisherigen Vormerkung gesichert ist.

4. Vertragsstrafe

Bei Vorliegen eines Heimfallgrundes im Sinne von Abs. 1 (d.h. bei den dort genannten Vertragsverstößen bzw. Vertragsgefährdungen durch den Erbbauberechtigten), insbesondere wenn der Erbbauberechtigte die Verpflichtung zur Errichtung des vorbezeichneten Bauvorhabens nicht erfüllt, kann der Grundstückseigentümer als Vertragsstrafe gemäß § 2 Nr. 5 ErbbauRG

- bezogen auf die Dauer des Verstoßes das Fünffache des jeweils geschuldeten Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassung verlangen, oder
- für jeden Fall der Zuwiderhandlung die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des fünffachen Jahresbetrages des zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungen verlangen.

Die Vertragsstrafe ist fällig, sobald der betreffende Heimfallgrund bzw. Verstoß eingetreten ist und die Vertragsstrafe vom Grundstückseigentümer geltend gemacht wurde.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit des Grundstückseigentümers unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt. Alle sonstigen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bleiben von vorstehenden Bestimmungen unberührt. Auch die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt im Falle eines Vertragsstrafenverlangens unberührt.

Falls der Erbbauberechtigte mit seiner Erbbauzinszahlung in Verzug ist, kann für die Zeit des Verzuges als Vertragsstrafe ein Strafzins von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz verlangt werden.

§ 9

Entschädigung beim Heimfall und Zeitablauf

1. Entschädigung

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren.

2. Höhe

a) Erlöschen

Die Entschädigung beträgt für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts zwei Drittel des Verkehrswertes, den die Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts haben.

b) Heimfall gemäß Abschnitt II. § 8

Im Falle eines Heimfallgrundes gemäß Abschnitt II. § 8, also im Falle vertragswidrigen Verhaltens des Erbbauberechtigten gilt:

Die Entschädigung beträgt innerhalb der ersten drei Jahre der Dauer des Erbbaurechtsvertrages 60 Prozent des Verkehrswertes, den die Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Heim-

falls des Erbbaurechts haben. In den darauffolgenden zehn Jahren verringert sich der Entschädigungsbetrag jeweils um einen weiteren Prozentpunkt des Verkehrswertes, bis zu einer Untergrenze von 50 Prozent.

c) Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung der Gebäude bzw. Anlagen sind die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit zu berücksichtigen.

Für folgende Bauwerke sind keine Entschädigungen zu zahlen:

- Bauwerke, die noch nicht bezugsfertig sind und/oder
- Bauwerke oder Bauwerksteile, die ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Einigen sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht, so ist dieser verbindlich durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Bad Dürkheim zu ermitteln und festzustellen.

Die Kosten aller Schätzungen trägt der Erbbauberechtigte allein.

4. Fälligkeit

- a) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von drei Monaten nach dem Erlöschen und der Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von Abs. 3, Zug um Zug gegen Löschung des Erbbaurechts zu bezahlen.
- b) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht und Zug um Zug gegen Bezahlung. Die Entschädigung ist bei der Beurkundung der Übertragung ohne Zinsbeilage zu bezahlen.
- c) Ist das Erbbaurecht bei Heimfall mit Grundpfandrechten belastet, die die Eigentümerin gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG zur persönlichen Haftung übernimmt, so sind die zur Ablösung der Grundpfandrechte benötigten Beträge von der zu zahlende Entschädigung abzuziehen, ebenso wie die mit dem Vollzug des Heimfalls verbundenen Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer (§ 33 Abs. 3 ErbbauRG). Sollten diese Positionen die Entschädigung übersteigen, so hat die Erbbauberechtigte die übersteigenden Beträge der Grundstückseigentümerin auszugleichen.

§ 10

Vorrecht auf Erneuerung

1. Vorrecht

Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf des Erbbaurechts ein.

2. Ausübung

Der Erbbauberechtigte kann sein Vorrecht ausüben, wenn der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts (also mit dann festzulegenden neuen Konditionen) an dem Vertragsgrundbesitz geschlossen hat.

3. Ausschluss

Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das heutige Erbbaurecht bestellt war.

Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn die Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen dieses Vertrags grob verstoßen hat, insbesondere, wenn sie ihrer Instandhaltungs- und Erneuerungspflicht gem. § 3 dieser Urkunde nicht oder nicht genügend nachgekommen ist oder das Erbbaugrundstück entgegen der Bestimmungen von Abschnitt II § 1 genutzt hat.

III.

Erbbauzins

1. Zinshöhe

Die Erbbauberechtigte hat für die Einräumung des Erbbaurechts vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an auf die Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen. Der Erbbauzins ist in zwölf gleichen Teilbeträgen jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats an den Grundstückseigentümer zu zahlen, erstmals an dem auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden 3. Werktag des Monats.

Der jährliche Erbbauzins pro qm beträgt [mindestens 5 % [Kommentar: hier bitte konkret angebotenen Erbbauzins eintragen] des Grundstückswertes von 1.720.000 €], mithin bei einer Fläche des Erbbaugrundstücks von 9.830 m² [Kommentar: Größe wird gegebenenfalls angepasst.] und einem Wert von EUR [●] pro m², insgesamt EUR [●] (in Worten: [●] Euro).

Vom Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat die Erbbauberechtigte an die jeweiligen Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.

2. Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung gegen die Erbbauzinsforderung ist nur gestattet, wenn dem Erbbauberechtigten eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung gegen den Grundstückseigentümer zusteht.

3. Wertsicherung

Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und ist wertgesichert.

- a) Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex gegenüber dem für den Beurkundungsmonat geltenden Index, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses.

- b) Eine Änderung bleibt außer Betracht, wenn sich der Verbraucherpreisindex um weniger als 5 Prozent ändert. Der erhöhte oder ermäßigte Erbbauzins ist erstmals für den Monat zu zahlen, der dem Monat folgt, in dem sich der Verbraucherpreisindex um 5 Prozent erhöht oder vermindert hat. Nach jeder Anpassung des Erbbauzinses auf Grund der vorstehenden Wertsicherungsklauseln ändert sich der Erbbauzins erneut bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex um 5 Prozent.
- c) Werden wegen der Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleibt die bis zum Kalendermonat nach der ersten amtlichen Veröffentlichung aufgrund der alten Indexreihe bereits eingetretene Wertanpassung von dieser Änderung unberührt. Vom darauffolgenden Monat an sind die neuen Indexzahlen für Anpassungen maßgebend.
- d) Der Grundstückseigentümer wird den Erbbauberechtigten von einer Veränderung des Erbbauzinses schriftlich verständigen, ohne dass dies jedoch Voraussetzung der Verpflichtung zur Zahlung des geänderten Erbbauzinses ist.

4. Reallast

Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

5. Umsatzsteuer

Der Erbbauzins unterliegt derzeit keiner Umsatzsteuerpflicht. Sollte der Erbbauzins, ggf. auch in erhöhter oder verminderter Höhe umsatzsteuerbar werden (vgl. § 2b UStG n.F.) so ist eine etwaig anfallende Umsatzsteuer zu vorgenanntem Erbbauzins hinzu zu setzen.

IV.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten in ihrer wertgesicherten Form, der in Abschnitt III. Ziff. 1 Abs. 3 festgelegten Nutzungsentschädigung sowie wegen seiner Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung und Versicherung des Erbbaurechts der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.
2. Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß Abschnitt III. Ziff. 3 dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

V.

Besitzübergang / Nutzungen

1. Nutzungsübergang

Die Besitzübergabe erfolgt mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung, Nutzungen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung gehen vom gleichen Zeitpunkt auf den Erbbauberechtigten über.

2. Vermietung, Verpachtung

Der Vertragsgegenstand ist nach Angabe derzeit nicht vermietet oder verpachtet.

3. Erschließungskosten

Hinsichtlich der Erschließungskosten nach BauGB und nach Kommunalabgabengesetz wird vereinbart, dass der Grundstückseigentümer alle bis zum heutigen Tage durch Bescheid in Rechnung gestellte Erschließungskosten trägt.

Ferner trägt der Grundstückseigentümer auch über den heutigen Tag hinaus alle für die Erschließung nötigen Maßnahmen der äußeren Erschließung, d.h. soweit sich die Erschließung nicht im Erbbaugrundbesitz, sondern auf öffentlichem Grund befindet, wie z.B. Straßenbeiträge sowie die Ver- und Entsorgung soweit sie in öffentlichen Straßen verlegt werden; jedoch nicht Hausanschlusskosten, darüber hinaus die Kosten von Erschließungsanlagen auf beliebigen Erbbaugrundstücken (Wege etc.) und die Kosten für Anschlüsse an die öffentliche Erschließung und dergleichen. Im Übrigen gilt Abschnitt II. § 5 Abs. 3.

4. Nutzungen

Der Betrieb des Vollsortimentssupermarktes hat unter Maßgabe des der Grundstückeigentümerin im Rahmen des Konzeptvergabeprozesses „Einzelhandel Fronhof II“ vorgelegten Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes und unter Einhaltung des nach Ziff. II § 2 dieses Vertrages genehmigten Gebäudekonzeptes zu erfolgen. Das Nutzungs- und Vermarktungskonzept liegt diesem Vertrag als Anlage bei.

Bauliche Änderungen sowie Änderungen des Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Der Erbbauberechtigte stellt der Grundstückseigentümerin die erforderlichen Informationen zur geplanten Änderung zur Verfügung. Die Grundstückseigentümerin darf ihre Zustimmung nicht ohne sachlichen Grund verweigern. Sie ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn die mit dem Nutzungs- und Vermarktungskonzept verfolgten Ziele auch bei dessen Änderung erreicht werden.

Änderungen, die zur Umsetzung geänderter städtebaulicher oder rechtlicher Regelungen erforderlich sind, bedürfen keiner Zustimmung.

VI.

Haftung, Mängel

1. Eintragung, Rang

Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht werden kann - hiervon ist auszugehen, wenn die Einräumung des durch einen dinglich Berechtigten endgültig verweigert wird -, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt; die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Die Rückabwicklungskosten trägt dann der Grundstückseigentümer, er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Eine bereits gezahlte Nutzungsentschädigung gem. Abschnitt III. Ziff. 1 Abs. 3 ist zu erstatten.

2. Sachmängel

Der Grundstückseigentümer garantiert, dass es sich bei dem Vertragsobjekt um Baugrundstücke handelt. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Umfang der Bebaubarkeit von den baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere von den Festsetzungen der städtischen Bauleitplanung abhängt. Der Grundstückseigentümer übernimmt jedoch keine Haftung dafür, dass der Grundbesitz für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

Er haftet nicht für die Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Dem Grundstückseigentümer ist nicht (positiv) bekannt, dass Altlasten/Kontaminationen - auch des Grundwassers - in einem für die Nutzung relevanten Umfang bestehen, insbesondere ist ihm keine Nutzung des Erbbaugrundbesitzes bekannt, die üblicherweise hierzu führen könnte, soweit aus dieser Urkunde nichts anderes hervorgeht. Ein etwaiger Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG wird abbedungen.

Der Eigentümer hat Erbbauberechtigten jedoch darauf hingewiesen, dass im anstehenden Gelände mit (natürlichen) Arsenvorkommen zu rechnen ist. Das Plangebiet liegt in einer Region mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Erbbauberechtigte erklärt, dass er den „Bebauungsplan Fronhof II“ sowie dessen „1. Teiländerung Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ zur Kenntnis genommen hat. Insbesondere ist ihm nach Hinweis des Grundstückseigentümers folgendes bekannt:

a) Bodenfunde/Archäologie:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keltische Fürstengräber vermutet. Nach genauer Lokalisierung der eventuell vorhandenen Grabhügel und der Feststellung der Schutzwürdigkeit, werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Ausgrabungsstätte getroffen. Jeder bei den Bauarbeiten zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich, unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Alle Erdarbeiten sind mit dem Amt rechtzeitig abzustimmen.

b) Munitionsfunde:

Jedermann hat bei Erdarbeiten auf einem privaten Grundstück, spätestens nach Abtrag des Oberbodens, eine Fachfirma mit der Untersuchung des Vertragsgegenstandes zu beauftragen. Bei Munitionsfunden auch im weiteren Umfeld der im Bebauungsplan eingetragenen Gasleitung ist die Creos GmbH zu informieren.

c) Leitungen

Auf dem Grundstück befindet sich eine Leitung der Deutschen Telekom GmbH, sollte diese Leitung im Grundstück verbleiben können, da diese die Umsetzung des Projektes nicht beeinträchtigt, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, diese Dienstbarkeit entschädigungslos an seinem Erbbaurecht eintragen zu lassen.

3. Verkehrssicherungspflicht

Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Recht entstehenden Schäden nach den gesetzlichen Grundlagen, wie etwa durch unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, unterlassene Schneeräumung etc. Er haftet demnach so, wie wenn er selbst Grundstückseigentümer wäre.

Soweit der Eigentümer direkt in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, ihn von solchen Ansprüchen freizustellen.

Den Erbbauberechtigten trifft ferner im Verhältnis zum Eigentümer die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass eine vorstehende Haftung nicht entsteht.

4. Haftpflichtversicherung

Der Erbbauberechtigte ist neben der Verpflichtung aus Abschnitt II. § 4 weiter verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Eigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht bezüglich des Grundbesitzes, insbesondere auf dessen Verkehrssicherungspflicht zu erstrecken hat. Nachweise hierüber sind dem Eigentümer auf Verlangen zu erbringen.

Kommt der Erbbauberechtigte der vorstehenden Verpflichtung nicht nach, so kann der Eigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten die Versicherung abschließen. Im Übrigen gilt Abschnitt II. § 4 Abs. 2.

VII.

Gegenseitige Vorkaufsrechte

1. Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt an seinem/n Erbbaugrundstück/en das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Inhabers des Gesamterbbaurechts ein. Es wird also an jedem einzelnen Erbbaugrundstück ein gesondertes Vorkaufsrecht bestellt.

Der Erbbauberechtigte räumt am Gesamterbbaurecht ein einheitliches dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des Eigentümers der Erbbaugrundstücke, mehrere im Berechtigungsverhältnis gemäß §§ 472, 1098 BGB, ein.

Für die Vorkaufsrechte gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen, sowie die nachfolgenden Einschränkungen.

2. Einschränkungen

Das Vorkaufsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers wird dinglich eingeschränkt, so dass es nicht gilt und nicht ausgeübt werden kann:

- a) bei einer Übertragung an Miterbbauberechtigte oder Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie des Erbbauberechtigten;
- b) bei einer Übertragung auf eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, deren Anteilsinhaber mehrheitlich aus jeweiligen Erbbauberechtigten oder dessen Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie bestehen.

Die Vorkaufsrechte des Erbbauberechtigten werden dinglich dahingehend eingeschränkt, dass sie nicht gelten und nicht ausgeübt werden können, wenn der Grundbesitz auf eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, deren Anteilsinhaber mehrheitlich aus jeweiligen Grundstückseigentümern oder dessen Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie bestehen, übertragen wird.

VIII.

Grundbuchanträge

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Gesamterbbaurecht mit dem vereinbarten vertraglichen und gesetzlichen Inhalt bestellt wird, ebenso wie die weiteren nachfolgenden Rechte.

Sie

bewilligen

und der Erbbauberechtigte

beantragt

1. in die Grundstücksgrundbücher hinsichtlich der vom Erbbaurecht betroffenen Vertragsfläche einzutragen:
 - a) in Abt. II an erster Rangstelle das Gesamterbbaurecht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages,
 - b) an jedem einzelnen Erbbaugrundstück das Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt VII. im Rang nach dem Gesamterbbaurecht,
 - c) alle die zur Rangbeschaffung für das Erbbaurecht erforderlichen Erklärungen, denen zugestimmt wird.
2. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
 - a) das Gesamterbbaurecht mit dem vereinbarten vertraglichen und gesetzlichen Inhalt,
 - b) die Reallast für den Erbbauzins gemäß Abschnitt III. Zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer,
 - c) die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Anpassung (Eintragung der Erhöhungsreallast) gemäß Abschnitt III. Ziffer 4, im Rang nach der Reallast zur Sicherung des Eingangserbbauzinses,
 - d) das Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt VII. im dort angegebenen Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis, im Rang nach dem Erbbauzins und der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung der Erhöhungsreallast.
3. Teilvollzug
Soweit das Gesamterbbaurecht an einzelnen Erbbaugrundstücken bei Vorlage des Gesamterbbaurechts an das Grundbuch noch nicht eingetragen werden kann, so ist das Gesamterbbaurecht an den Erbbaugrundstücken bestellt und einzutragen, an denen der Vollzug zu diesem Zeitpunkt möglich ist. Die Einigung wird über die Bestellung des Gesamterbbaurechts erklärt. Gleichzeitig sind Belastungen am Gesamterbbaurecht nur zugunsten dieser Grundstücke einzutragen. Entsprechender Vollzug im Grundbuch wird

bewilligt und beantragt.

4. Ausdehnung

Soweit ein Vollzug des Gesamterbbaurechts an einem bzw. mehreren Erbbaugrundstücken erst nach Vollzug des Gesamterbbaurechts an den übrigen bzw. anderen Grundstücken möglich sein sollte, wird das Gesamterbbaurecht auf dieses bzw. diese weiteren Erbbaugrundstücke ausgedehnt (Rechtsausdehnung) mit dem Inhalt gemäß der Urkunde, ebenso gelten dann die Grundbucheintragungen gemäß Abs. 1 b) und Abs. 1 c) an dem weiteren Erbbaugrundstück und gelten andererseits die Bestimmungen von Abs. 2 b) bis Abs. 2 d) hinsichtlich des weiteren Erbbaugrundstücks und wird eine Ergänzung dieser Rechte dahingehend durchgeführt, dass diese Rechte nun auch dem/den weiteren Erbbauberechtigten zustehen; der Vollzug aller vorstehenden im Grundbuch bzw. Erbbaugrundbuch wird

bewilligt und beantragt.

Ebenso erstrecken sich dann alle sonstigen am Gesamterbbaurecht eingetragenen Rechte, ggf. einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung, auf die Erweiterung des Gesamterbbaurechts; auch insoweit wird der Vollzug im Grundbuch

bewilligt und beantragt.

5. Vormerkungsverzicht

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung der Eintragung des Erbbaurechts für den Erbbauberechtigten in das Grundbuch wird trotz Belehrung ausdrücklich verzichtet.

Über die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite dieses Verzichtes wurde der Erbbauberechtigte ausdrücklich belehrt.

6. Lastenfreistellung

Allen Löschungen, Freigaben und Rangänderungen stimmen die Beteiligten nach Maßgabe der Gläubigerbewilligungen zu und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

IX.

Rechtsnachfolge, Abtretung

1. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie die entsprechende Zwangsvollstreckungsunterwerfung seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt sowie sich nicht der entsprechenden Zwangsvollstreckung unterwirft, so

ist dies ein Grund, die nach Abschnitt II. § 6 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

Im Falle der Vermietung oder Verpachtung muss im Miet- oder Pachtvertrag ein Eintritt des Mieters in den dinglichen und schuldrechtlichen Inhalt dieses Vertrages enthalten sein, sofern dieser hiervon betroffen ist, insbesondere hinsichtlich des Besichtigungsrechts und der bestimmungsgemäßen Nutzung der Mietsache.

2. Ausschluss der Abtretung

Die Abtretung aller schuldrechtlichen Rechte des Erbbauberechtigten aus diesem Vertrag wird ausgeschlossen.

Ausgenommen ist jedoch die Abtretung des Anspruchs auf Einräumung des Erbbaurechts zugunsten von Banken, Kreditinstituten und Versicherungen mit Niederlassungen in Deutschland bis zu Höhe der zu erwartenden Kosten für die Bebauung der Vertragsfläche. Die Abtretung darf nur bei dem amtierenden Notar, seinem Sozium, deren Vertreter oder Amtsnachfolger erfolgen.

Die Ansprüche auf Rückgewähr, Erstattung von irgendwelchen Verwendungen und Auslagen und dergleichen, die im Falle der Unwirksamkeit oder Rückabwicklung des Erbbaurechtsvertrages vor Eintragung entstehen, sind ebenfalls zugunsten der vorgenannten Banken usw. abtretbar.

Nach Eintragung können schuldrechtliche Ansprüche nur zusammen mit dem Erbbaurecht übertragen werden.

X.

Planungsvollmacht

Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit dem Erbbauberechtigten Vollmacht, Erklärungen beliebiger Art gegenüber Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen, die für die beabsichtigte Bebauung erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere einen Vorbescheid sowie Baugenehmigungen zu beantragen, sowie auf dem Grundbesitz Baugrunduntersuchungen durchzuführen, Vermessungen durchzuführen, sowie sonstige im Zuge der Planung nötigen Schritte vorzunehmen. Alle diese Maßnahmen gehen ausschließlich auf Kosten und Risiko des Erbbauberechtigten.

XI.

Weitere Belastung

1. Belastungen des Erbbaurechts

Die Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers auch bei solchen Belastungen des Erbbaurechts, die nicht bereits nach § 5 ErbbauRG zustimmungspflichtig sind (insb. betr. Dienstbarkeit, Nießbrauch).

Für den Anspruch der Erbbauberechtigten auf Zustimmung gilt § 7 ErbbauRG entsprechend.

Verstößt die Erbbauberechtigte gegen die Zustimmungspflicht hat die Grundstückseigentümerin einen Anspruch auf Löschung der Belastung aus dem Erbbaugrundbuch.

2. Finanzierungsvollmacht

Der Eigentümer stimmt schon heute der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von insgesamt EUR 1.200.000,00 (in Worten: einmillionzweihunderttausend Euro) samt Zinsen in Höhe von bis zu 20 Prozent jährlich und einer einmaligen Nebenleistung in Höhe von bis zu 10 Prozent zu, wenn sie

- a) zum Zweck der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden,
- b) mit Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers im Grundbuch eingetragen werden,
- c) zugunsten von Kreditinstituten bestellt werden, die in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugt sind.

Von der Grundpfandrechtsbestellung ist dem Grundstückseigentümer eine beglaubigte Abschrift zu übersenden.

XIII.

Vollzug, salvatorische Klausel

1. Vollzug

Der amtierende Notar wird umfassend beauftragt und bevollmächtigt, den Vollzug dieses Vertrages zu betreiben, insbesondere die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und alle Zustimmungs- und Genehmigungserklärungen, Lastenfreistellungserklärungen einzuholen und entgegenzunehmen. Er ist ferner berechtigt, den Teilvollzug hinsichtlich des dinglichen Inhalts des Erbbaurechts zu beantragen, insbesondere einzelne Bestimmungen von der Ersteintragung auszunehmen.

Der Notar hat auf die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen hingewiesen.

Der Erbbauberechtigte erteilt dem Grundstückseigentümer unter Befreiung von § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die erforderlich oder zweckdienlich sind, um Auflagen oder Zwischenverfügungen oder sonstige Beschlüsse des Grundbuchamts im Rahmen der Ersteintragung des Erbbaurechts zu erfüllen.

Die Beteiligten erteilen ferner jedem Angestellten der Notarstellen in Bad Dürkheim, und zwar jedem für sich allein, befreit von den gesetzlichen Beschränkungen, Auftrag und Vollmacht, in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunde sich als erforderlich oder zweckdienlich erweisen.

2. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde oder deren Anlagen unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst entspricht. Das gleiche gilt bei Vorhandensein von Lücken.

XIV.

Kosten, Ausfertigungen

1. Kosten

Sämtliche mit dieser Beurkundung verbundenen Kosten und des Grundbuchamtlichen Vollzugs, die Grunderwerbsteuer, die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und Schließung des Erbbaugrundbuchs trägt der Erbbauberechtigte.

Der Erbbauberechtigt beantragt hiermit Befreiung von den anfallenden Gerichtskosten unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 des Landesgesetzes über Gebührenbefreiung im Bereich der Justiz vom 5.10.1990 für die Kosten beim Grundbuchamt.

Die Kosten der Lastenfreistellung und ggf. erforderlicher Rangrücktritte trägt der Grundstückseigentümer.

2. Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhält jeder Vertragsteil eine Ausfertigung. Für das Grundbuchamt und die sonstigen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts zuständigen Behörden sind die erforderlichen Abschriften zu fertigen.

XV.

Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere hingewiesen, dass

1. das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht,
2. das Erbbaurecht ausschließlich erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss,
3. die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer dem Notar vorliegt,
4. alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen könnten,
5. die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften,
6. zur Bebauung behördliche Genehmigungen erforderlich sind,
7. die dingliche Erbbauzinsrealast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bestehen bleibt.

Samt Anlage vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt

und eigenhändig unterschrieben

ENTWURF